

**STUDI KARAKTERISTIK *HOUSING CAREER*
GOLONGAN MASYARAKAT BERPENDAPATAN
MENENGAH-RENDAH DI KOTA SEMARANG**

(Studi Kasus: Perumnas Banyumanik dan Perumahan Bukit Kencana Jaya)

TUGAS AKHIR

Oleh:

**ARIEF WIBOWO
L2D 000 399**



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2006

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk merupakan fenomena perkotaan yang sering menyebabkan permasalahan yang rumit. Kebutuhan akan lahan dan sarana prasarana perkotaan adalah salah satu contoh persoalan yang sering dialami kota besar. Pusat kota seringkali menjadi prioritas utama sebagai tempat tinggal, khususnya bagi golongan ekonomi menengah ke bawah dengan alasan dekat dengan tempat kerja. Hal ini mengakibatkan lahan semakin padat. Dengan adanya fenomena tersebut maka hal ini dimanfaatkan oleh para developer untuk membangun perumahan dengan target pasar yakni orang-orang yang baru saja atau telah memulai hidup baru (sudah tidak sepenuhnya menggantungkan hidupnya kepada keluarga). Sedangkan seiring dengan berjalannya waktu dan peningkatan ekonomi manusia pasti menginginkan sesuatu yang lebih baik dan nyaman untuk memenuhi kebutuhannya akan hunian, yang pada akhirnya mereka selalu berpindah untuk mencari ataupun mengembangkan rumahnya untuk memenuhi hasratnya. Namun pada kenyataannya tidak semua bridge-header (orang yang menempati rumah untuk sementara) mempunyai daya beli yang cukup untuk memiliki rumah tersebut.. Sedangkan pembangunan perumahan dan permukiman yang ada sekarang ini secara signifikan hanya ditujukan untuk para konsumen dengan status hak milik. Akhirnya para bridge-header ini melakukan berbagai aktivitas bermukim dengan cara berpindah-pindah rumah dan atau mengembangkan rumah yang dihuninya sesuai dengan pertambahan kebutuhan akan ruang pada keluarganya.

Perpindahan dan pengembangan rumah (housing career), karakter para penghuni serta kebijakan pemerintah mengenai hal inilah yang selanjutnya akan dijadikan studi. Tujuan dari studi ini adalah memperoleh gambaran mengenai housing career yang terjadi pada masyarakat berpendapatan menengah-rendah di wilayah studi dalam kaitannya dengan siklus hidup mereka pada khususnya, menemukan faktor-faktor penentu housing career yang terjadi pada masyarakat berpendapatan menengah-rendah di wilayah studi. Data yang harus diperoleh meliputi data tentang seberapa besar frekuensi perpindahan rumah yang terjadi, seberapa besar perubahan rumah/pengembangannya (dalam jangka waktu 1-5 tahun, 5-10 tahun dan 10-15 tahun), pola/sistem kepemilikan rumah serta data sekunder lain dari aspek non-fisik. Pengumpulan data dilakukan dengan survei sekunder dan primer. Survei instansi (sekunder) pada pihak pengelola perumahan yang menjadi kawasan studi, ketua RW setempat serta instansi lainnya. Sedangkan survei primer dengan jalan penyebaran angket ditujukan pada penghuni dan wawancara serta observasi langsung.

Data tersebut diolah melalui analisis kualitatif dan kuantitatif dengan pengolahan data spss (cross tabulation dengan analisis chi-square), dari sini dapat dilihat keterkaitan mengenai perkembangan housing career yang terjadi di Kota Semarang. Berdasarkan analisis di atas dapat juga dilihat keterkaitan dari faktor-faktor yang berhubungan dengan housing career dengan ditambah dengan teori-teori yang ada dari lingkup non-fisik.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa kebutuhan akan variasi bermukim masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan menengah-rendah cukup besar, namun penyediaan perumahan yang ada belum dapat mengakomodir fenomena tersebut. Kebijakan pemerintah dalam hal penyediaan rumah tersebut masih berpihak kepada fungsi market/pasar ketimbang fungsi sosial.

Dari hal tersebut maka dihasilkan rekomendasi mengenai pembangunan perumahan dan rumusan pokok-pokok kebijakan pembangunan/pengembangan perumahan agar lebih banyak masyarakat dapat menempati rumah layak huni dimana disesuaikan dengan kondisi ekonomi masyarakat Indonesia pada umumnya.

Keywords: *proses bermukim (housing career), Golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (GMBR).*

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan suatu wilayah ditandai dengan peningkatan jumlah penduduknya. Peningkatan ini tentunya membutuhkan kesiapan wilayah sebagai wadah tempat bermukim dan beraktivitas bagi penduduknya. Terlebih di daerah perkotaan akibat urbanisasi yang tak terkendali. Pertumbuhan ini akan diikuti dengan perkembangan aktivitas kota, karena manusia hidup bukan hanya untuk diam melainkan juga beraktivitas.

Sesuai dengan fungsinya, kota merupakan wadah atau ruang aktivitas dan tempat-tempat berlangsungnya kegiatan fisik dan non fisik. Dengan demikian, kota cenderung sebagai kawasan hunian dengan jumlah penduduk yang relatif besar, tempat kerja (*working areas*), yang intensitasnya tinggi, dan tempat berbagai pelayanan umum. Pengertian di atas menggambarkan bahwa penyediaan ruang bagi kepentingan penduduknya merupakan hal yang sangat penting.

Perkembangan kota yang pesat berdampak pada penggunaan lahan yang semakin kompleks. Seiring dengan penambahan penduduk, permintaan akan lahan sebagai ruang gerak aktivitas semakin meningkat. Pembangunan perkotaan senantiasa menuntut penyediaan lahan yang kian meluas khususnya dalam penyediaan perumahan. Terlebih lagi di kota-kota besar yang padat penduduknya. Permukiman selain sebagai bagian dari citra kota luasannya pun memiliki proporsi tertinggi di suatu kota, yaitu sekitar 30% hingga 40% lahan terbangun adalah permukiman. (Yudohusodo dkk, 1991:64).

Permasalahan perkotaan yang sering dihadapi terkait dengan pertumbuhan penduduknya, adalah pada penyediaan lahan, harga lahan semakin lama makin melambung (Yudohusodo dkk, 1991:88). Sehingga untuk mendapatkan lahan dengan harga terjangkau semakin sulit dan langka. Seirama dengan pertumbuhan penduduk di suatu kota akibat urbanisasi dan juga adanya peningkatan jumlah penduduk usia produktif (yang sudah atau akan memulai suatu fase kehidupan baru dimana ia harus mandiri dan lepas dari ketergantungannya terhadap orang tua/wali), peningkatan kebutuhan akan lahan sebagai perumahan akan semakin tinggi.

Pada umumnya setiap manusia akan menjalani suatu fase dalam hidupnya yakni; bersekolah, memiliki pekerjaan dan akhirnya menikah, mempunyai anak dan begitu seterusnya. Dimulai pada fase ‘memiliki atau bahkan mencari pekerjaan’ inilah sebenarnya seseorang dituntut untuk mulai bisa mandiri dan lepas dari ketergantungannya terhadap orang tua/wali. Salah satu ciri paling krusial dari kemandirian tersebut adalah dengan menempati hunian lain dari yang selama ini ditempatinya. Karena rumah merupakan kebutuhan dasar manusia, rumah tidak hanya berfungsi

sebagai tempat tinggal/bernaung melainkan juga tempat untuk melakukan kegiatan sehari-hari dan berinteraksi dengan keluarga dan lingkungan sekitar. Oleh karena itu, pemenuhan kebutuhan perumahan adalah suatu syarat yang mutlak bagi seseorang untuk meningkatkan taraf hidupnya.

Pengertian diatas secara gamblang dapat diartikan bahwa setiap orang yang akan atau sudah memasuki fase hidup baru dimana ia sudah memiliki penghasilan sendiri dan terlepas dari orang tua/wali harus sudah memiliki rumah atau tempat tinggal sendiri. Proses bermukim dari masyarakat golongan rendah-menengah atau yang selanjutnya dapat disebut *Housing Career* yang dimaksud disini adalah masyarakat yang selalu berpindah-pindah rumah dan perpindahannya tersebut mengarah kepada kualitas rumah yang lebih baik mengikuti kondisi ekonomi mereka yang semakin lama semakin membaik, dimana terdapat 3 (tiga) tahapan dalam perpindahan yang umumnya terjadi pada masyarakat berpenghasilan menengah-rendah tersebut yakni; *parental housing—temporary housing—permanent housing*. (Lihat sub bab 2.5)

Hal inilah yang kemudian dimanfaatkan oleh developer yang juga terkait di sini pemerintah untuk mengembangkan dan membuka lahan-lahan baru yang diperuntukkan untuk perumahan. Seiring dengan peningkatan harga lahan dan bahan baku bangunan serta *profit taken* yang diambil oleh para developer maka harga yang ditawarkan untuk perumahan-perumahan yang ada sangat jauh di atas daya beli masyarakat golongan ekonomi rendah-menengah tersebut, bahkan untuk rumah tipe 21 sekalipun.

Berdasarkan pernyataan yang diuraikan di atas maka timbullah pertanyaan-pertanyaan mengenai bagaimana cara menanggulangi hal tersebut? Indonesia masih akan menghadapi permasalahan dan tantangan sebagai akibat dari kebutuhan perumahan yang terus meningkat, sejalan dengan pertambahan penduduk yang masih tinggi, urbanisasi, keterbatasan lahan serta masalah-masalah lain yang berkaitan dengan lingkungan hidup dan masalah yang klasik dan krusial yakni keterbatasan daya beli masyarakat dibandingkan dengan kenaikan harga tanah dan bangunan.

Pada waktu negara-negara sedang berkembang, termasuk Indonesia, menghadapi berbagai masalah tersebut, ironisnya di saat yang sama di negara-negara yang lebih maju para teknisinya bekerja lebih keras, lebih kreatif, lebih inovatif, lebih efisien sehingga mereka telah mampu membangun rumah lebih banyak, lebih baik dan lebih murah. Kita baru mampu melakukan penekanan harga rumah dengan cara memperkecil luas tanah dan luas lantainya serta menurunkan kualitas bangunannya, dari tipe 70 m² kemudian dikecilkan menjadi tipe 54, 45, 36, 27, 21, 18, bahkan pernah tipe 15 dan 12 m², ataupun menjadi tanah tanpa bangunan seperti yang kita kenal sekarang dengan istilah Kapling Siap Bangun (KSB). Kebijakan ini diterapkan untuk menyesuaikan dengan keterjangkauan masyarakat, yang walaupun meningkat, tetapi lebih rendah dari peningkatan harga rumah. (Yudohusodo, 1991 ; 19).

Ketidakterjangkauan harga dalam lingkup pengadaan perumahan yang terus menjadi polemik ini semakin menarik perhatian khususnya yang berkaitan dengan adanya variasi kebutuhan dalam pemenuhan perumahan dan *Housing Career* yang terjadi di Indonesia pada umumnya. Untuk itu, studi ini akan mengangkat permasalahan seputar perpindahan dan pengembangan rumah yang dilakukan oleh penghuni yang mencakup proses bermukim penghuni sebelum dan setelah memiliki rumah tetap dan perubahan bentuk fisik rumah (*Housing Career*) dari golongan ekonomi rendah-menengah ditinjau dari aspek karakter dan kondisi ekonomi penghuni serta kebijakan pemerintah pada sektor perumahan.

Perumahan merupakan kebutuhan pokok ketiga setelah pangan dan sandang. Upaya pemenuhan kebutuhan tersebut pada dasarnya dapat dilakukan oleh berbagai pihak, yaitu masyarakat sendiri, swasta dan pemerintah. Di antara ketiga pihak tersebut, yang paling dominan adalah masyarakat. Ini berkaitan dengan adanya tuntutan hidup dan mempertahankan dirinya. Upaya yang dilakukan pemerintah dalam memenuhi kebutuhan perumahan diwujudkan dalam bentuk pembangunan perumahan oleh Perum Perumnas di Semarang, diantaranya adalah Tlogosari dan Ngaliyan. Selain itu, Pemerintah Daerah juga mengarahkan dan memberikan ijin bagi pengembang yang bermaksud membangun perumahan di Semarang.

Namun upaya tersebut bukan berarti dapat menyelesaikan persoalan tentang perumahan secara tuntas. Masih banyak kasus yang terjadi berkaitan dengan kurang layakannya permukiman yang dihuni oleh sebagian warga Semarang yang kurang mampu, baik itu dari segi fisik bangunan maupun dari jumlah kepala yang menempati sebuah rumah.

Salah satu upaya untuk meminimalisir hal tersebut adalah dengan *urban renewal* atau peremajaan kota yang biasanya dilanjutkan dengan pembangunan fasilitas-fasilitas perumahan yang beberapa diantaranya adalah rumah susun. Namun di beberapa negara selain fasilitas perumahan mereka juga mengatur kebijakan tentang status hunian tersebut yakni dengan membagi proporsi antara status hak milik dan status sewa. Sehingga diharapkan lebih banyak lagi masyarakat golongan ekonomi rendah-menengah yang menghuni rumah atau tempat tinggal yang layak. Ironisnya pembangunan perumahan di Indonesia pada umumnya titik beratnya masih selalu terfokus kepada penyediaan perumahan dengan sistem beli, sedangkan jika dilihat dari kondisi ekonomi masyarakat kita secara keseluruhan nampaknya untuk ukuran tipe rumah paling kecil sekalipun dirasakan masih memberatkan sebagian masyarakat berpenghasilan rendah-menengah. Sistem sewa telah berkembang dan beroperasi sejak lama di negara lain sebagai alternative dalam hal penyediaan perumahan dan hal ini nampaknya perlu diadopsi. Sistem sewa di negara kita belum menjadi alternatif penyediaan perumahan, selama ini sistem penyewaan rumah masih diserahkan kepada masyarakat secara individu tanpa campur tangan pemerintah, sehingga kualitas dan kuantitasnya sangat tidak representatif dan kurang mengakomodir hasrat masyarakat.